

ESG-Kriterien: Anforderung an die Projekt- steuerung von Immobilien- projekten

An die Projektsteuerung, die mit technisch-wirtschaftlichen Beratungs- & Management-Leistungen treuhänderisch Bauherrenaufgaben wahrnimmt, werden im Zusammenhang mit den EU-Vorschriften ebenfalls ergänzende Anforderungen gestellt, um den Bauherren beziehungsweise Investor bei Immobilienprojekten aktiv bei der Definition, Implementierung und Dokumentation der ESG-Kriterien zu unterstützen.



**Ein Bericht von
Stefan Schwärzler**
(Geschäftsführender
Gesellschafter bei
W+S Real Estate Services)

ESG-Fachberatung im Rahmen der Projektentwicklung

Bereits heute lassen sich die hohe Komplexität und umfangreiche Dokumentationspflicht erahnen, denen die Immobilienbranche gegenüberstehen wird – obgleich sich die Spezifizierung der Nachhaltigkeitskriterien noch im Entwurfsstadium befindet. Dies wird das Erfordernis mit sich bringen, bereits in der Phase der Projektentwicklung Kompetenz bezüglich der ESG-Anforderungen durch eine ‚ESG-Fachberatung‘ bzw. ein ‚ESG-Experten-Team‘ einzubinden. Die Dienstleistung einer ESG-Beratung ist derzeit noch nicht – analog den in der HOAI standardisierten Fach-/Planungsleistungen – geregelt. Dem Projektsteuerer kommt daher die Aufgabe zu, die Leistungsanforderungen zu definieren sowie deren Beauftragung zu begleiten. Mit Unterstützung durch den ESG-Berater sind anschließend die für eine ESG-Konformität erforderlichen Projektziele abzuleiten. Ebenso ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, welche Teilaufgaben durch Fachberater – wie einen DGNB-Auditor – zu unterlegen sind und in den Prozess integriert werden müssen.

Auswirkungen auf die Projektplanung

In der Projektvorbereitungsphase sind die definierten ESG-Ziele durch die Projektsteuerung in der Entwicklung der Projektaufbau- und -ablauforganisation sowie bei der Mitwirkung beim Risikomanagement zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des Rahmenplanplans müssen die ESG-relevanten terminlichen Auswirkungen identifiziert und in die Ablaufplanung integriert werden. Zudem müssen die Anforderungen zur Dokumentation der Planungs- und Ausführungsergebnisse präzisiert, im Rahmen der Leistungsanfragen integriert und mit den Projektbeteiligten vertraglich vereinbart werden. Zusätzliche über die Grundleistung hinausgehende Ausführungsleistungen gilt es monetär zu analysieren und mit angemessenen Ansätzen im Kostenmanagement zu berücksichtigen. Des Weiteren müssen die ESG-Ziele ggf. in die Erstellung des Versicherungskonzeptes einbezogen werden.